

Wohngipfel Baden-Württemberg



Landesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen
Baden-Württemberg

BFW Baden-Württemberg Hospitalstraße 35 Stuttgart



Wohnraum schaffen sofort!

Private Bauträger im Wettbewerb um Grundstücke, Fördermittel und Kunden. Bezahlbares Bauen zwischen Konzeptvergabe, Energieeinsparverordnung und Landesbauordnung –
ein Praxisaustausch

Wohngipfel Baden-Württemberg

Gliederung:

1. Vorstellung BFW und Referent
2. Die wichtigsten Ergebnisse des Wohngipfels vom 21.09.2018 im Bundeskanzleramt
3. Bündnis für Wohnungsbau
4. Landeswohnraumförderung Baden-Württemberg

Vorstellung BFW und Referent

Wohngipfel Baden-Württemberg

- **BFW** = Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen
- **BFW, der Verband der mittelständischen Immobilienwirtschaft**
-
- **Gründung 1946!**- in Hamburg als VFW
- Mehr als **70 Jahre** Einsatz für die Interessen der mittelständischen Immobilienunternehmen
- **Mehr als 1600 Unternehmen bundesweit organisiert!**

Wohngipfel Baden-Württemberg

- **BFW** Mitgliedsunternehmen verantworten:
- **50 % des Wohnungsneubaus** in Deutschland
- **30% des Gewerbebaus** in Deutschland
- Verwaltung von 3,1 Mio. Wohnungen
- 7,2 Millionen Bewohner
- 38 Millionen qm Gewerbeflächen

Quelle: BFW-Sonderauswertung Projektentwicklerstudie bulwiengesa 2014

Wohngipfel Baden-Württemberg



04.02.2019

7

Wohngipfel Baden-Württemberg

- **BFW Baden-Württemberg:**
- Rund 200 Mitgliedsunternehmen
- Netzwerk, Mitgliederfortbildung und politische Interessenvertretung
- Wohnraum-Allianz Baden-Württemberg
 - In allen 4 Arbeitsgruppen aktiv
- Bündnis für Wohnungsbau Baden-Württemberg

Wohngipfel Baden-Württemberg

- Contractingpreis Baden-Württemberg mit KEA , Schirmherrschaft UM
- Bauträgernachwuchspreis jährlich
- Freundeskreis der Hochschule Nürtingen-Geislingen und weitere Universitäten und Hochschulen
- **Ziel des BFW Baden-Württemberg:**
Verlässliche und langfristig angelegte Rahmenbedingungen für Immobilienunternehmen zu schaffen!

Wohngipfel Baden-Württemberg

- **Gerald Lipka:**
- Seit März 2014 **Geschäftsführer** der **BFW Landesverbände Baden-Württemberg und Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland**
- Seit November 2015 Sprecher der Impulse für den Wohnungsbau Hessen
- Von Dezember 2015 –Januar 2019 Sprecher der Arbeitsgemeinschaft der hessischen Wohnung und Immobilienverbände, AWI Hessen, jetzt stv. Sprecher

Wohngipfel Baden-Württemberg

- Seit 1989 **Rechtsanwalt** und
- seit 2005 **Fachanwalt für Miet-und Wohnungseigentumsrecht**
- Seit 1995 **Mitglied im Aufsichtsrat** der Konversions-und Entwicklungsgesellschaft Frankfurt, **KEG**
- Seit 3/2018 Mitglied im **Kuratorium** der Hochschule **Nürtingen-Geislingen**, Immobilienwirtschaft

Wie schaffen wir schneller mehr Wohnraum?

Wohngipfel Baden-Württemberg

- Kompetenzen im Wohnungsbau:
 - Bund
 - Länder
 - Kommunen
- Unterschiedliche Koalitionen und politische Zielsetzungen
- Unterschiedlich qualifiziertes Fachpersonal
- Faktor Bürger vor Ort

Die wichtigsten Ergebnisse des Wohngipfels am 21.09.2018 im Bundeskanzleramt

Wohngipfel Baden-Württemberg

Präambel

- **Die Wohnungsfrage ist eine zentrale soziale Frage unserer Zeit**
- vertrauensvoll, konstruktiv, entschlossen
Zusammenwirken von Bund, Ländern und Kommunen
- Gute Rahmenbedingungen für Bau und Erwerb von Wohnraum schaffen
- Bauland mobilisieren, Baukosten senken

Wohngipfel Baden-Württemberg

- Soziale Durchmischung sichern
- Energie- und Klimaziele, nachhaltiges Bauen erreichen
- Wirtschaftlichkeit und Bezahlbarkeit des Wohnens erhalten
- **Wohnraumoffensive: 1,5 Mio. neue Wohnungen schaffen!**

Wohngipfel Baden-Württemberg

Gliederung

Maßnahmenpaket:

- **Investive Impulse für den Wohnungsbau**
- **Bezahlbarkeit des Wohnens sichern**
- **Baukostensenkung und Fachkräftesicherung**

Wohngipfel Baden-Württemberg

Stärkung des sozialen Wohnungsbaus

- **5 Mrd.** Euro von 2018 – 2021 vom Bund = **1,25 Mrd. p.a.**
- Zusätzliche Mittel von Ländern und Kommunen
- **Zweckgebundene Verwendung** der Mittel durch die Länder
- Langfristige Bindungen / Mieter und selbstnutzende Eigentum

Wohngipfel Baden-Württemberg

- 2019 - 1,5 Mrd. Euro
- 2020 und 2021 mindestens 2 Mrd. Euro
- evtl. Änderung des Grundgesetzes – Beteiligung des Bundes am sozialen Wohnungsbau
- Vorrangige Beratung und Beschlussfassung der Grundgesetzänderung

Sonderabschreibung für den Mietwohnungsbau

- (nur) 2 % lineare Abschreibung
- **Zusätzlich 5 % p.a. Sonder-Afa für 4 Jahre**
- Anschaffungs- oder Herstellungskosten maximal (nur) 3.000,-€/qm
- Bemessungsgrenze Sonder-Afa 2.000,-€/qm
- 10 Jahre Nutzung als Mietwohnung
- Bauanträge ab 31.08.2018 bis 31.12.2021

Wohngipfel Baden-Württemberg

- Erste Erfahrungen:
- **Bundesrat legt beide Vorhaben auf Eis!**
- Länder lehnen die Grundgesetzänderung und inhaltliche Einmischung durch den Bund ab. BW und Rhl.-Pf.
- Sonder-Afa von Tagesordnung genommen.
(Zustimmungspflicht)

Wohngipfel Baden-Württemberg

Baukindergeld

- **2,7 Mrd. Euro** in dieser Legislaturperiode
- Eigentumsbildung fördern- Alleinerziehende und Familien mit Kindern
- **Erstmaliger Erwerb selbstgenutzten Eigentums**
- Neubau oder Erwerb von Immobilien
- 1.200 € p.a. /Kind unter 18 Jahre
- Max. 10 Jahre

Wohngipfel Baden-Württemberg

- Anträge mit Rückwirkung zum 01.01.18 möglich
- Neben Baukindergeld zusätzliche Förderung möglich, sowohl durch das Land, als auch durch Kommunen
- **Erste Erfahrungen:**
- Baukindergeld wird aktuell meist für den Erwerb gebrauchter Immobilien nachgefragt

Wohngipfel Baden-Württemberg

Energieeffizienz und Klimaschutz im Gebäudesektor – wirtschaftlich, umweltfreundlich und sozial

- Bekenntnis zum Pariser Klimaschutzabkommen
- Umsetzung Klimaschutzplan 2050
- Energieeinsparungsgesetz, Energieeinsparverordnung und Erneuerbare-Energien-Gesetz werden zusammengeführt – **Gebäudeenergiegesetz (GEG)**
- 01.01.2019 öffentliche Gebäude
- **01.01.2021 für alle Gebäude**

Wohngipfel Baden-Württemberg

(Bezahlbarkeit sichern)

Weiterentwicklung des mietrechtlichen Rahmens

- Wohnraumoffensive und „fairer Interessenausgleich“ zwischen Vermieter und Mieter - Mieterschutz verbessern
- Anstieg der Mietpreise dämpfen – auch Bestandsmieten
- Vorrangig beraten – Ziel: 01.01.2019 in Kraft treten
- Mietspiegel fördern – gesetzliche Mindestanforderungen
- Standardisierte Gestaltung von Mietspiegeln
- Betrachtungszeitraum wird von 4 auf 6 Jahre erweitert

Wohngipfel Baden-Württemberg

Erste Erfahrungen:

Mietpreisbremse seit 1.1.19 verschärft . (Auskunftspflicht)

Weitere Maßnahmen

- Umwandlungsmöglichkeit von Miet- in Eigentumswohnungen reduzieren.
- „Schutzlücken“ im Bauträgervertragsrecht schließen – insbesondere im Insolvenzfall des Bauträgers
- Abnahme des Gemeinschaftseigentums erleichtern
- Maklerkosten senken – Erwerb selbstgenutzten Wohnraums

Wohngipfel Baden-Württemberg

Wohngeldreform

- 2020 soll Leistungsniveau und Reichweite verbessert werden

Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“

- Strategische Fragen der mittel- und langfristigen Verbesserung der Baulandbereitstellung
- 04.09.2018 begonnen – Ergebnisse bis Sommer 2019

Wohngipfel Baden-Württemberg

Novelle des Baugesetzbuch

- Kommunen bei Aktivierung von Bauland unterstützen
- Verbesserungen im Bauplanungsrecht geplant:
 - Stärkung der Gemeinde bei Erstellung der Bauleitplanung
 - Neuer Bebauungsplantypus – der sich sektoral mit Schaffung von Wohnraum beschäftigt – über § 34 BauGB hinaus
 - Genehmigungserleichterungen für Wohnbauvorhaben – im Plangebiet und Außenbereich
 - Stärkung der Innenentwicklung – Rahmenpläne, Brachflächenausschluss , Vorkaufsrechte, Baugebote

Wohngipfel Baden-Württemberg

- Reform der Grundsteuer
- Neuregelung „Share Deals“
- Aktuell: Einigung auf Kompromiss „Flächen und Miete“
- Alter, Bodenrichtwert, Flächenwert, Nettokaltmiete

Aber:

- Thema **Grunderwerbssteuer fehlt**

Baukostensenkung und Fachkräftesicherung

Wohngipfel Baden-Württemberg

Bauordnungsrecht weiter entwickeln und harmonisieren

- Handhabbare und verständliche Landesbauordnungen
- Bauordnungsrecht – Länderkompetenz
- Weitgehende Orientierung an der Musterbauordnung(MBO) angestrebt
- Einheitliche Vorschriften in Kernbereichen des Bauordnungsrecht
- Aufnahme der Typengenehmigung in MBO

Wohngipfel Baden-Württemberg

Serielles und modulares Bauen weiter vorantreiben

- Bund wird **serielles und modulares Bauen** *in seinen Ausschreibungen* stärker berücksichtigen
- Bevorzugt in großen Städten
- Länder sollen Voraussetzungen für serielles und modulares Bauen in Bauordnungen übernehmen
- Informationsaustausch – Best Practice Beispiele
- Ziel: beschleunigte Genehmigungsverfahren

Wohngipfel Baden-Württemberg

Folgekosten von Regulierung und Normung begrenzen

- Standards und Normen beeinflussen die Kosten des Bauens
- Kosten-Nutzen-Prüfung in Zukunft als Standard
- Dt. Institut für Bautechnik in der Normung
- **Zentrale unabhängige Stelle** schaffen-
Folgekostenabschätzung neuer Normen und Standards
- Folgekostenabschätzung auch beim DIN

Wohngipfel Baden-Württemberg

Fachkräftesicherung und Ausbau von Baukapazitäten

- Verfügbarkeit von Fachkräften und Baukapazitäten notwendig, um Ausweitung des Wohnungsbaus zu ermöglichen
- Spitzengespräch mit Beteiligten der Wertschöpfungskette Bau
- Aufstockung des Personalbestands im Bauhauptgewerbe
- Nachwuchswerbung und –förderung bei Bau und Planung

Wohngipfel Baden-Württemberg

- Branchenübergreifende Fachkräftestrategie Bund:
 - Inländische (Schwerpunkt)
 - Europäische
 - Internationale Fachkräftepotentiale
- Nationale Weiterbildungsstrategie
- Fachkräfteeinwanderungsgesetz
- Berufsausbildung Bauwirtschaft überarbeiten
- Kommunen – Fachkräfte gewinnen, qualifizieren, halten

Wohngipfel Baden-Württemberg

Umsetzung der Vereinbarungen des Wohngipfels

- Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen gemeinsam mit Ländern und kommunalen Spitzenverbänden Umsetzung begleiten und Zielerreichung verfolgen
- Dauerhafter Dialog der Bündnispartner
- Interministerieller Staatssekretärsausschuss zur Koordination der Umsetzung
- Leitung BM des Innern, für Bau und Heimat

Eigene Bewertung der Ergebnisse

Wohngipfel Baden-Württemberg

- **Fördermittel** des Bundes stehen **dauerhaft und ausreichend** für den Wohnungsbau zur Verfügung
- Zweckbindung der Mittel ist zu begrüßen
- Grundsatzdiskussion Subjekt-/Objektförderung fehlt
 - Wohngeld und soz. geförderter Wohnungsbau/Zweckentfremdung
- Sonder-AfA statt Erhöhung der linearen Abschreibung
- Baulandmobilisierung setzt politischen Willen in den Kommunen voraus
- Umgang mit Bürgerbeteiligung fehlt im Papier

Wohngipfel Baden-Württemberg

- **Beschleunigung** durch Novelle des BauGB zu begrüßen
- Fachpersonal in den Kommunen fehlt jetzt
- Ausbildung von Fachpersonal wirkt erst in einigen Jahren
- Baukostensenkung richtig – aber auch realistisch?
- Serielles und modulares Bauen positiv – vielleicht überschätzt?
- Vereinheitlichung der Bauordnungen (MBO)
- Gebäudeenergiegesetz sinnvoll, aber Festsetzungen auch langfristig?

Wohngipfel Baden-Württemberg

- **Kontraproduktiv für Investoren:**
- Mietpreisbremse verschärft
- Mietspiegel Betrachtungszeitraum 6 Jahre – keine repräsentative Marktbeachtung- erschwert auch soz. Wohnungsbau
- Bauträgervertragsrecht –Schutzlücke Insolvenz schließen = Verteuerung
- Maklerkosten senken bei Erwerb selbstgenutzten Eigentums

Bündnis für den Wohnungsbau

Wohngipfel Baden-Württemberg

- Neu gegründet
- –Neben der Wohnraum-Allianz des Landes Baden-Württemberg
- **Ziel:**
- **Mehr Flächen für Wohnraum gewinnen!**

Wohngipfel Baden-Württemberg

- **Beteiligte:**
 - Gemeindetag BW
 - Städtetag BW
 - Landkreistag BW
 - BFW BW
 - Haus und Grund Baden und Württemberg
 - VbW
 - KOWO
 - Bauwirtschaft BW
 - Arge baden-württembergischer Bausparkassen

Wohngipfel Baden-Württemberg

- **Forderungen:**
 - Planungshoheit der Kommunen neu stärken
 - Bürgerbeteiligungsverfahren komprimieren
 - Kommunale Planungsträger im Agrarstrukturverbesserungsgesetz privilegieren
 - Artenschutzrechtliche Prüfung beschleunigen
 - Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB entfristen

Wohngipfel Baden-Württemberg

- Auch private Unternehmen als Partner der Kommunen für Wohnraumversorgung
- Bereitstellung von Bauland – innen und außen- zentrales Problem im Wohnungsbau
- Baulandmangel – Preistreiber
- Entwicklung von Bauland – Kommunale Hoheit

Landeswohnraumförderung in Baden-Württemberg

Wohngipfel Baden-Württemberg

- Förderung selbstgenutzten Eigentums
- Förderung des Neubaus oder Erwerbs neuer Mietwohnungen
 - Miete 20 – 40 % unter ortsüblicher Vergleichsmiete
 - Regel 33% unter ortsüblicher Vergleichsmiete
- Einkommensgrenzen zu beachten
- Darlehen oder Zuschuss oder Kombination
- Darlehenszins 0,0 %! – Tilgung: 2, 3 oder 4 %
- Laufzeit: 10, 15, 25, 30 Jahre

Wohngipfel Baden-Württemberg

- Landesweite Förderung
- Modular ermittelter Darlehenshöchstbetrag aus Grundstückskosten und Baukosten(2.400 €/qm Wohnfläche)
- Weitere Details beachten

Wohngipfel Baden-Württemberg

Einkommensgrenzen

Haushaltsgröße	Mietwohnraum	Eigentum
1 Person	48.450 €	57.000 €
2 Personen	48.450 €	57.000 €
3 Personen	57.450 €	66.500 €
4 Personen	66.450 €	76.000 €
5 Personen	75.450 €	85.500 €
6 Personen	84.450 €	95.000 €

Wohngipfel Baden-Württemberg

- Kenntnis über Fördermöglichkeiten wichtig für Wirtschaftlichkeitsberechnung – Grundstückserwerb
- Geringere Quersubventionierung
- Mittelstandsmodell denkbar zur Bindung eigener Arbeitskräfte:
 - Handwerker/Freiberufler investiert in Wohnungsmarkt-
 - Vermietung an eigene Mitarbeiter mit Wohnberechtigungsschein
 - Fördermittel des Landes

Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit.



BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg e.V.

Hospitalstraße 35, 70174 Stuttgart

Tel. 0711/870 380-0 e-mail: info@bfw-bw.de

Wohngipfel Baden-Württemberg
